



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 166-2018/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, SEPTEMBER 28, 2018 (ASVINA 6, 1940 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 28 सितम्बर, 2018

संख्या सी०सी०पी० (एन०सी०आर०)/एफ०डी०पी०/(पी०ई०एच०)/2018/2770.— हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) की धारा 203 ग की उप-धारा (7) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) की धारा 5 की उप-धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा शहरी स्थानीय निकाय विभाग तथा नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी०सी०पी० (एन०सी०आर०)/डी०डी०पी०/(पी०ई०एच०)/2018/792, दिनांक 28 मार्च, 2018 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध ख में विनिर्दिष्ट नियंत्रित क्षेत्र को लागू की जाने वाली प्रस्तावित और अनुबन्ध क तथा ख में दिए गए निर्बन्धनो तथा शर्तों सहित पेहवा नियंत्रित क्षेत्र तथा पेहवा, जिला कुरुक्षेत्र की नगर समिति की सीमाओं के चारों ओर अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र के लिए अंतिम विकास योजना 2031 ए.डी. का प्रकाशन करवाने का प्रस्ताव करते हैं ।

ड्राईंग

1. पेहवा शहर के इर्द गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी (केके) 366/86, दिनांक 04 अप्रैल, 1986. (हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी.(पी.ई.एच.)/2018/1349 दिनांक 10 मई, 2018 पहले से ही प्रकाशित है।)
2. पेहवा नगर समिति की सीमा के चारों तरफ अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी (केके) 932/2008, दिनांक 30 मई, 2008. (हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी.(पी.ई.एच.)/2018/1349 दिनांक 10 मई, 2018 पहले से ही प्रकाशित है।)
3. अंतिम विकास योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी (के के) 1152/2018, दिनांक 20 जून, 2018.

### अनुबन्ध 'क'

पेहवा, नियंत्रित क्षेत्र तथा पेहवा, जिला कुरुक्षेत्र की नगर समिति सीमा के चारों ओर अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र के लिए अंतिम विकास योजना-2031 ए.डी. पर व्याख्यात्मक टिप्पण।

#### I परिचय : -

पेहवा शहर का पुराना नाम परिशुदक था जो राजा परिशु पुत्र वेनस के नाम से लिया गया था, जिन्होंने इस स्थान पर अपने पूर्वजों का "पिंड संस्कार" किया था। पेहवा में पाये गये मिहिना धोजा काल (836-890) तथा महान्द्रा पाईया काल (890-910) के समय मिले दो शिलालेख दर्शाते हैं कि यह स्थान नौवीं शाताब्दी के दौरान ब्रिथिनेरा साम्राज्य का भाग था और घोड़ों के व्यापार का केन्द्र था। मराठा शासन काल के दौरान इसकी धार्मिक महत्वता बढ़ी जब परिशुदकेश्वर, परिश्वेश्वर तथा स्वामी कार्तिकेय के मन्दिर बनाए गए थे। नादुसर्वस, गुरीतसर्वस, सप्तसरवतस, द्रीथस शहर में महत्वपूर्ण विद्यमान स्मारक हैं। इस कस्बे में ब्रह्मा तथा सरस्वती के नाम पर दो प्रसिद्ध तालाब निर्मित किए गए हैं। सरस्वती तालाब पर मार्च/अप्रैल महीने में लगने वाले वार्षिक मेले में भारी जनसमूह द्वारा भाग लिया जाता है। प्रथम सिख गुरु श्री गुरु नानक देव जी तथा दसवें गुरु श्री गोबिन्द सिंह जी ने भी इस स्थान का भ्रमण किया था। हिन्दुओं की पौराणिक कथाओं के अनुसार यह स्थान पिंड संस्कार अनुष्ठान के लिये प्रसिद्ध है तथा इस प्रयोजन के लिये लोग दूर-दराज के इलाकों से आते हैं।

#### II स्थान और क्षेत्रीय स्थिति: -

पेहवा का विद्यमान कस्बा 29° 59' उत्तर अक्षांश तथा 76° 35' पूर्व देशान्तर पर समुन्द्र तल से 245 मीटर की उंचाई पर स्थित है। पेहवा जिला कुरुक्षेत्र में उपमण्डलीय मुख्यालय है। यह कुरुक्षेत्र-गुहला सड़क (एस एच 6) तथा कैथल-अम्बाला सड़क के जंक्शन पर स्थित है। यह कुरुक्षेत्र से 28 किलोमीटर, कैथल से 30 किलोमीटर, अम्बाला से 52 किलोमीटर तथा करनाल से ढाण्ड सीतामाई-करनाल सड़क से 55 किलोमीटर की दूरी पर है। शहर समृद्ध कृषि क्षेत्र से घिरा हुआ है इसलिए कृषि आधारित खाद्य प्रसंस्करण उद्योगों को बढ़ावा देने के लिए पर्याप्त अवसर हैं।

#### III भौगोलिक स्थिति:-

यह क्षेत्र उत्तर-पूर्व से दक्षिण-पश्चिम की ओर सामान्य ढलान सहित कछारी समतल है। इस क्षेत्र की भूमि उपजाऊ है तथा भूजल तल लगभग 80 फुट पर है। पीने योग्य मीठा उपसतही जल भरपूर मात्रा में उपलब्ध है। वर्तमान शहर पेहवा ऐतिहासिक सरस्वती नदी के किनारे पर स्थित है, वस्तुतः क्षेत्र सरस्वती नदी की विभिन्न शाखाओं द्वारा अवरुद्ध कर दिया गया है। सरस्वती नदी की अवस्थिति सिंचाई विभाग से प्राप्त सजरा प्लान के आधार पर चिह्नित की गई है। यद्यपि सरस्वती नदी शहर के दक्षिणी में भौतिक परिधि है, फिर भी भूमि का स्तर अनुकूल तथा बेहतर सड़क नेटवर्क होने के कारण औद्योगिक विकास जैसे चावल मिल्स, पेपर मिल्स नदी के पार स्थापित किये जा रहे हैं। तथापि, वर्तमान में शहर की वृद्धि कैथल-अम्बाला सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65) सड़क के पूर्वी तरफ है जो इस सड़क तथा पिहोवा-कुरुक्षेत्र सड़क (राज्य राजमार्ग संख्या 6) के साथ-साथ समानान्तर विकास के रूप में हो रही है। इस शहर में औद्योगिक गतिविधियां कृषि पर आधारित हैं।

#### IV आधारभूत संरचना की उपलब्धता:-

##### (क) भौतिक आधारभूत संरचना:-

वर्तमान में बिजली की आपूर्ति 33 केवी तथा 220 केवी उपकेन्द्रों से की जाती है। ये शहर की वर्तमान आवश्यकता को पूरा करते हैं। जल आपूर्ति जन स्वास्थ्य विभाग द्वारा संस्थापित नलकूपों से की जाती है। मौजूदा शहर और मंडी टाउनशिप के लगभग 75 प्रतिशत में सिवरेज सिस्टम उपलब्ध है। शहर में जन स्वास्थ्य विभाग द्वारा मलजल शोधन संयंत्र कार्यशील है। सार्वजनिक उपयोगिता के अधीन क्षेत्र लगभग 10 हैक्टेयर है।

##### (ख) सामाजिक आधारभूत संरचना:-

यहां पर शैक्षणिक सुविधाएं उपलब्ध करवाने हेतु दो डिग्री कालेज, छह उच्च माध्यमिक विद्यालय, उच्च विद्यालय, माध्यमिक विद्यालय, प्राथमिक विद्यालय तथा नर्सरी विद्यालय हैं। यहां पर स्वास्थ्य सुविधाएं उपलब्ध करवाने के लिए एक 30 बैड का सरकारी अस्पताल और कई निजी उपचर्या गृह हैं। आस पास के क्षेत्र के पशुधन की जरूरतों को पूरा करने के लिए एक पशु चिकित्सालय भी मौजूद है। कस्बे की सामाजिक जरूरतों की पूर्ति के लिए कुछ धर्मशालाएं भी विद्यमान हैं। विभिन्न समुदायों की आध्यात्मिक आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए शहर में कई धार्मिक भवन, मन्दिर तथा गुरुद्वारे विद्यमान हैं। शहर में उप मण्डलीय मुख्यालय स्तर के सभी कार्यालय विद्यमान हैं। सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल के अधीन लगभग 28 हैक्टेयर क्षेत्र पड़ता है।

#### V आर्थिक विशेषतायें:-

इसकी ऐतिहासिक तथा धार्मिक पृष्ठभूमि होने के कारण, शहर में प्रतिवर्ष भारत के विभिन्न भागों से बड़ी मात्रा में तीर्थयात्री आते हैं। काफी संख्या में लोग धार्मिक तथा इससे सम्बन्धित गतिविधियों में लगे हुये हैं। इस नियंत्रित क्षेत्र की सीमाओं के भीतर पड़ने वाले कस्बे तथा अन्य गांवों का आर्थिक आधार मुख्य रूप से कृषि है। यहां उगाई जाने वाली मुख्य फसलें गेहूँ, चावल, गन्ना तथा मक्की हैं। लोगों की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए वाणिज्यिक केन्द्र तथा अनाज मण्डी विद्यमान हैं। इसके अतिरिक्त इस क्षेत्र में और आसपास लघु उद्योग जैसे कोल्ड स्टोर, राईस सैलर, फ्लोर मिल इत्यादि विद्यमान है।

**VI वर्तमान परिवहन और संचार नेटवर्क:-**

पेहवा शहर अंबाला-कैथल सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग 65), कुरुक्षेत्र पेहवा गुहला सड़क (राज्य राजमार्ग 6) तथा पटियाला पेहवा डांड करनाल सड़क (राज्य राजमार्ग 9) के चौराहे पर अवस्थित है। राष्ट्रीय राजमार्ग तथा दूसरी सड़कें भी दूसरे क्षेत्रों को अच्छी तरह से जोड़ते हैं। शहर के अन्दर सड़कें/गलियां 3 मीटर से लेकर 14 मीटर तक चौड़ी हैं। शहर में एक दूरभाष केन्द्र पहले से ही कार्यशील है। परिवहन तथा संचार अंचल के अधीन लगभग 66 हैक्टेयर क्षेत्र पड़ता है।

**VII नियंत्रित क्षेत्र की घोषणा की आवश्यकता:-**

अव्यवस्थित और अनियमित विकास को नियंत्रित करने के लिए शहर के चारों तरफ पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 की धारा-4 की उपधारा (1) के अधीन अधिसूचना संख्या 10413-10 डीपी.85/2682, दिनांक, 20 फरवरी, 1985 द्वारा शहर के ईर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया जिसका हरियाणा राजपत्र में दिनांक 5 मार्च, 1985 को प्रकाशन हुआ और अधिसूचना संख्या सी. सी. पी.(एन. सी. आर)/केकेआर. (पी.ई.एच.)/ए.सी.ए./ (ए)/2007/1368, दिनांक 28 मार्च, 2007 द्वारा पेहवा की नगर सीमाओं के ईर्द-गिर्द अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया जिसका हरियाणा राजपत्र में दिनांक 28 मार्च, 2007 को प्रकाशन हुआ।

**VIII भूमि उपयोगों का विद्यमान बंटवारा, सेवाएं पर्यावरण के परिपेक्ष में उपयोगिता सुविधाएं :-**

- क. पुराने शहर में मिला जुला भूमि उपयोग हो रहा है। मुख्य मार्ग और गलियां भूमि तल तथा प्रथम तथा द्वितीय तल पर रिहायशी आवास के लिए खरीदारी की आवश्यकताओं को पूरा कर रही हैं। रिहायशी क्षेत्र 232 हैक्टेयर तक फैला हुआ है और जिसकी आबादी सघनता 167 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर है।
  - ख. वाणिज्य, परचून तथा थोक व्यापार, अनाज मन्डी, कोल्ड स्टोरेज और गोदाम इत्यादि के अधीन लगभग 73 हैक्टेयर क्षेत्र पड़ता है।
  - ग. औद्योगिक उपयोग के अधीन लगभग 67 हैक्टेयर क्षेत्र पड़ता है, अधिकतर उद्योग राष्ट्रीय राजमार्ग 65, राज्य राजमार्ग 6 और राज्य राजमार्ग 9 के साथ-साथ विद्यमान हैं।
  - घ. शहर में केवल दो हुडा पार्क, एक दशहरा मैदान उपलब्ध है, इसलिए शहर में खुले स्थान/पार्कों की कमी है। खुला स्थान अंचल के अधीन लगभग 28 हैक्टेयर क्षेत्र पड़ता है।
  - ङ. जन उपयोगिता के अधीन 10 हैक्टेयर लगभग क्षेत्र पड़ता है।
  - च. सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक अंचल के अधीन लगभग 28 हैक्टेयर क्षेत्र पड़ता है।
  - छ. परिवहन और संचार अंचल के अधीन लगभग 66 हैक्टेयर क्षेत्र पड़ता है।
- इस प्रकार, विद्यमान के अधीन शहर कुल क्षेत्र लगभग 504 हैक्टेयर है

**IX संभावित:-**

यह शहर हरियाणा के प्रमुख शहरों जैसे कुरुक्षेत्र, करनाल, अंबाला, कैथल और पंजाब में पटियाला से राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्गों के माध्यम से अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है। शहर इसके अविकसित क्षेत्रों में भी पक्की सड़कों से जुड़ा हुआ है। राष्ट्रीय राजमार्ग 65 की चौड़ाई/चार लेन और राज्य राजमार्ग 6 तथा राज्य राजमार्ग 9 को पुनिर्माण होने से शहरीकरण की संभावना में वृद्धि हुई है।

**X जनसंख्या और अनुमानित जनसंख्या:-**

1961 से 2011 तक आबादी के विकास में कई उतार-चढ़ाव देखने को मिले हैं। 1961-71 और 1971-81 के दशकों के दौरान शहर ने क्रमशः 84 प्रतिशत और 52 प्रतिशत की अधिकतम वृद्धि दर हासिल की है। तदनुसार, जनसंख्या की वृद्धि दर लगभग 68.25 प्रतिशत अनुमानित की गई है। 1961 से जनसंख्या वृद्धि और 2021 और 2031 के लिए जनसंख्या अनुमान नीचे दी गई तालिका में दिया गया है:-

वर्ष	जनसंख्या	वृद्धि दर (प्रतिशतता में)
1961	6159	—
1971	11366	84.54
1981	17279	52.02
1991	21986	27.24
2001	33564	52.66
2011	38853	15.76
2021	65370*	68.25
2031	109985*	68.25

अर्थात् 110000 व्यक्तियों

\*अनुमानित जनसंख्या

**XI मुख्य भूमि उपयोग प्रस्तावनाएं:-**

1241 हैक्टेयर का क्षेत्र घनत्व 88 हैक्टेयर प्रति व्यक्ति सहित कुल नगरीय क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया गया है। नगर में विभिन्न सामाजिक-आर्थिक गतिविधियों की अपेक्षाओं को पूरा करने के लिए परिप्रेक्ष्य वर्ष 2031 ए.डी. के लिए 110000 व्यक्तियों की अनुमानित जनसंख्या के साथ शहर की योजना बनाई गई है, शहर की प्रकृति, शहर की आन्तरिक संयोजन तथा विभाग की नई नीतियों को ध्यान में रखते हुए विभिन्न भूमि उपयोगों के लिए भूमि युक्तता से अलग-अलग चिह्नित की गई है। प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शाई गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथाविहित सघनता में विकसित किया जाएगा तथा 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी भी रिहायशी सैक्टर में लागू होगी। नियन्त्रित क्षेत्र के भीतर प्रस्तावित भूमि उपयोगों का अलग-अलग ब्यौरा निम्नानुसार है :-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	नगरपालिका समिति की सीमा के भीतर प्रस्तावित क्षेत्र (हैक्टेयर में)	नियंत्रित क्षेत्र के भीतर प्रस्तावित क्षेत्र (हैक्टेयर में)	कुल क्षेत्र (हैक्टेयर में)	कुल क्षेत्र की प्रतिशतता
1	रिहायशी	128	211	339	46.00
2	वाणिज्यिक	55	07	62	8.41
3	औद्योगिक	43	28	71	9.63
4	परिवहन तथा संचार	50	48	98	13.30
5	सार्वजनिक उपयोगिताएँ	21	03	24	3.26
6	सार्वजनिक तथा अर्ध - सार्वजनिक	37	—	37	5.02
7	खुले स्थान/हरित पट्टी	52	54	106	14.38
कुल		386	351	737	100%

नोट : {कुल शहरीकरण क्षेत्र = 1241 हैक्टेयर अर्थात् 737 हैक्टेयर (शहरी क्षेत्र योजनाबद्ध)+504 हैक्टेयर (मौजूदा शहर के अधीन क्षेत्र) }

**भूमि उपयोगों का विवरण****1. रिहायशी**

2031 ए.डी. तक शहर की अनुमानित जनसंख्या 110000 व्यक्तियों की है। अनुमानित जनसंख्या को समायोजित करने के लिए लगभग 339 हैक्टेयर भूमि आवासीय उपयोग के अधीन प्रस्तावित की गई है। आवासीय उपयोग के लिए सैक्टर संख्या 1, 2, 3, 4-ए, 7-ए, 9 तथा 10 आरक्षित किये गये हैं। प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शाई गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त, नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी तथा 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी में यथाविहित सघनता रिहायशी सैक्टर में लागू होगी।

उपरोक्त के अतिरिक्त, विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान भी किए गए हैं: —

- क. अनुमानित जनसंख्या की अपेक्षाओं को पूरा करने के लिए रिहायशी सैक्टरों में अवसंरचना के लिए क्षेत्र का प्रावधान किया जायेगा।
- ख. रिहायशी कालोनीयों/सैक्टरों में सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं रखी जायेगी या लागू नीतियों के अनुसार होगी।
- ग. रिहायशी कालोनी/सैक्टरों में पार्क/खुले स्थानों का न्यूनतम क्षेत्र ऐसी रीति में रखा जायेगा की वह कम से कम 2.5 वर्गमीटर प्रति व्यक्ति के हिसाब से हो।

**2. वाणिज्यिक**

अत्यधिक उपजाऊ कृषि क्षेत्र होने के कारण यह शहर स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र के रूप में विकसित हो रहा है। इसलिए, वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए सैक्टर 4, 7 तथा 12 (पार्ट) में लगभग 62 हैक्टेयर का क्षेत्र निर्धारित किया गया है। कृषि अंचल में कृषि उत्पादों के लिए भंडारण स्थान की आवश्यकता ध्यान में रखनी होगी। सैक्टर-12 पार्ट में लगभग 2000 वर्गमीटर क्षेत्र अनौपचारिक वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए होगा।

**3. औद्योगिक**

इस क्षेत्र में विकसित होने वाले मुख्य उद्योग राईस शैलर्स हैं। इस प्रकार के उद्योग को संचालित करने के लिए एक विशाल क्षेत्र की जरूरत है। इसलिए ये शहर/शहरी क्षेत्र के बाहर स्थापित किए गए हैं। कृषि अंचल में ऐसे कृषि आधारित उद्योगों की स्थापना के लिए अनुबन्ध-ख में उपयुक्त प्रावधान दिया गया है। अव्यवस्थित क्षेत्रों के साथ बैकवर्ड लिंकेज प्रदान करके कृषि आधारित/खाद्य प्रसंस्करण उद्योगों का विकास करने के अवसर हैं। इसलिए सैक्टर-8 में औद्योगिक उपयोग के लिए लगभग 71 हैक्टेयर का क्षेत्र निर्धारित किया गया है।

**4. परिवहन और संचार**

सहारनपुर-यमुना नगर-लाडवा-पिपली-पेहवा-गुहला सड़क (एसएच-6) और अंबाला-पेहवा-कैथल सड़क (एनएच-65) और करनाल-कौल-पटियाला सड़क (एसएच-9) शहर से गुजर रहे हैं। शहर को पूर्व में राष्ट्रीय राजमार्ग-65 के 60 मीटर चौड़ा पुननिर्माण भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है। चूंकि कुल प्रस्तावित शहरीकरण क्षेत्र 737 हैक्टेयर है, सैक्टर विभाजित सड़क (वी-3) को केवल 30 मीटर चौड़ाई के रूप में प्रस्तावित किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग-65 और एसएच-6 को जोड़ने के लिए शहर के दक्षिण-पश्चिम तक बाहरी सैक्टर सड़कों (वी-3 ए) को 45 मीटर चौड़ाई सहित प्रस्तावित किया गया है। परिवहन और संचार अंचल के अधीन 98 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित है जिसमें सैक्टर 6 की 21 हैक्टेयर भूमि भी शामिल है। विकास योजना में प्रस्तावित विभिन्न सड़कों तथा उनकी आरक्षित सड़कों के ब्योरे निम्नानुसार होंगे:-

क्रम संख्या	नामावली	विवरण	सड़क आरक्षण
1.	वी-1(क)	राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 (नया संरेखण)	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी निर्बन्धित पट्टी के साथ 60 मीटर चौड़ाई
2.	वी-1	राष्ट्रीय राजमार्ग 65 का भाग (शहरी क्षेत्र के भीतर मौजूदा संरेखण)	वास्तविक नगर पालिका सीमा के भीतर निर्बन्धित पट्टी के बिना विद्यमान चौड़ाई तथा वास्तविक नगर समिति की सीमा के बाहर दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी निर्बन्धित पट्टी सहित
3.	वी-2	राज्य राजमार्ग	वास्तविक नगर पालिका की सीमा के भीतर निर्बन्धित पट्टी के बिना विद्यमान चौड़ाई तथा वास्तविक नगर समिति सीमा के बाहर दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी निर्बन्धित पट्टी सहित
4.	वी-3	प्रस्तावित सैक्टर सड़कें	30 मीटर चौड़ी
5.	वी-3 (क)	बाह्य प्रस्तावित सड़कें	45 मीटर चौड़ी

**5. जन उपयोगिताएं**

जन उपयोगिताओं के लिए कुल 24 हैक्टेयर क्षेत्र निर्धारित किया गया है जिसमें मलजल निष्पादन कार्य, ठोस अपशिष्ट और अतिरिक्त ऊर्जा की आवश्यकताओं को पूरा करने हेतु विद्युत शक्ति संस्थापनाओं क्षेत्र शामिल हैं।

**6. सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उपयोग**

सैक्टर-5 और 12 (भाग) में शैक्षणिक, सांस्कृतिक, धार्मिक, चिकित्सा और स्वास्थ्य संस्थानों के लिए कुल 37 हैक्टेयर क्षेत्र आरक्षित किया गया है।

**7. खुले स्थान**

नियंत्रित क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के साथ-साथ राजमार्ग संख्या 6, 9 के दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी उपलब्ध करवाई गई है। सैक्टर 2-ए और 11 विशेष रूप से खुले स्थान के लिए आरक्षित है चूंकि यहां कई धार्मिक स्थल, तालाब स्थित हैं और इस क्षेत्र में प्रति वर्ष स्नान मेला आयोजित किया जाता है। इस उपयोग के लिए कुल 106 हैक्टेयर क्षेत्र आरक्षित किया गया है।

**8. कृषि अंचल**

नियंत्रित क्षेत्र में शेष भाग कृषि अंचल के रूप में रखा गया है। तथापि यह, क्षेत्र के भीतर आवश्यक भवन विकास को नहीं रोकेंगा, जैसे आबादी देह से जुड़े मौजूदा गांवों का विस्तार, यदि सरकार द्वारा प्रायोजित या अनुमोदित किसी परियोजना के रूप में किया जाना है और परिशिष्ट 'ख' में अनुबन्ध (ख) के अधीन जोनिंग विनियमों में अनुमत गतिविधियों के रूप में शामिल है और सम्बन्ध सुविधाओं के रखरखाव और कृषि क्षेत्र के रूप में सुधार के लिए जरूरी सुविधाएं जो शहर के लिए एक खुले देश की तरफ के रूप में सेवा करने को प्रस्ताव है। शहर के दक्षिण-पश्चिम में सरस्वती नदी के साथ कृषि क्षेत्र को वन तथा नर्सरी और बागों के रूप में विकसित करने के लिए प्रस्तावित किया गया है। कृषि क्षेत्र व्यापक भौतिक विकास से अपेक्षाकृत मुक्त रखा जाना प्रस्तावित है।

**अंचल विनियम**

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों को अंचल विनियम, (अनुबन्ध ख) बनाते हुए वैध बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना का हिस्सा होंगे। ये विनियम भूमि उपयोग में परिवर्तन और विकास के मानकों को शासित करेंगे। इनमें सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी विस्तारपूर्वक वर्णन किया जाएगा जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों तथा नियतन को अनुमत करेंगे कि भूमि उपयोग के सभी परिवर्तन तथा विकास, विकास तथा उचित नियन्त्रण को निर्दिष्ट करने के लिए प्रत्येक क्षेत्र के लिए विस्तृत सेक्टर योजनाएं तैयार करना सुनिश्चित करते हुए सेक्टर योजना में दर्शाए गए ब्यौरों के अनुसार होगा।

**अनुबन्ध ख****अंचल विनियम**

ड्राईंग संख्या डी0टी0पी0(केके) 1152/2018, दिनांक 20.06.2018 में दर्शाए अनुसार नगर समिति पेहवा की सीमा के चारों तरफ नियंत्रित क्षेत्र तथा अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र में भूमि का उपयोग तथा विकास शासित करना।

**I सामान्य**

1. पेहवा कस्बे के इर्द गिर्द के नियंत्रित क्षेत्र तथा पेहवा नगर समिति की सीमा के चारों तरफ अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र के लिए अंतिम विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को नियंत्रित क्षेत्रों के लिए अंतिम विकास योजना के अंचल विनियम कहा जाएगा।
2. इन विनियमों की अपेक्षाएं अंतिम विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगी जो पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) और उसके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

**(II) परिभाषाएँ : इन विनियमों में:**

- (क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) "भवन सहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन सहिता 2017;
- (ग) "ड्राईंग" से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डी0टी0पी0 (केके) 1152/2018, दिनांक 20.06.2018।
- (घ) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणज को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र} \times 100}{\text{प्लॉट क्षेत्र}}$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैंटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शन; लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र, (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना, छत अग्नि सीढ़ी, अलंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया हैं, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा:

परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूट्स, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा:

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;

- (ड.) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (च) "हल्के उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भौंप गन्ध, धूल, बहिःस्त्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (छ) "स्थानीय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ज) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;

- (झ) “व्यापक उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (ञ) “भारी उद्योग” से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्धसार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ट) “घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग” से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धूआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (ठ) “वास्तविक तिथि” से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1.	हरियाणा राजपत्र में दिनांक 5 मार्च, 1985 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या, 10413-10डी.पी. -85/2682, दिनांक 20 फरवरी, 1985 द्वारा पेहवा शहर के ईर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	5 मार्च, 1985
2.	हरियाणा राजपत्र में दिनांक 28 मार्च, 2007 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी. आर)/के के आर(पेहवा)/एसीए/ (ए)/2007/1368, दिनांक 28 मार्च, 2007 द्वारा पेहवा की नगरपालिका सीमाओं के ईर्द गिर्द घोषित अतिरिक्त नियन्त्रित क्षेत्र।	28 मार्च, 2007

- (ड) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में “अननुरूप उपयोग” से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (ढ) “सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन” से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे—जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (ण) “नियमों” से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965;
- (त) “सैक्टर सघनता और कॉलोनी सघनता” से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति व्यक्तियों की संख्या;
- (थ) “सैक्टर क्षेत्र अथवा कॉलोनी क्षेत्र” से अभिप्राय है, विकास योजना में जो ऐसे रूप में दर्शाये गये सैक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र;

#### व्याख्या

- (1) इस परिभाषा में “सैक्टर क्षेत्र” या “कालोनी क्षेत्र” से अभिप्राय है, सैक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सैक्टर की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सैक्टर या कालोनी, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
- (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लॉटिड/ग्रुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
- (3) औद्योगिक कालोनी/सैक्टर से भिन्न कालोनी या सैक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सैक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (4) सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजन के लिए यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान एवं आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास ईकाई मानी जायेगी;
- (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं, प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;

- (द) “स्थल आच्छादन” से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (ध) “अधिनियम”, “कालोनी”, “उप-निवेशक”, “विकास योजना”, “सैक्टर” और “सैक्टर योजना” शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और नियम, 1965 में दिया गया है;
- (न) “फार्म गृह” से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर—
- (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग; तथा
  - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

#### टिप्पणी:

- (1) फार्म गृह का निर्माण “कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था” संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;
  - (2) “भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियाँ” फार्म शैड, के सम्बन्ध में खंड XIX में उल्लिखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।
- (प) “टांड या पुश्तवान” से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे व बहिर्गत भाग बशर्ते परन्तु जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (फ) “अटारी” से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (ब) “परछती तल” से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का  $1/2$  (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर से कम नहीं होगा ;
- (भ) “कृषि उपयोग साधन” से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियाँ, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (म) “ग्रामीण उद्योग स्कीम” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के रूप में पंजीकृत हो;
- (य) “लघु उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य क) “कृषि आधारित उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (य ख) “सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई” से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियाँ तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (य ग) “साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क” से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (य घ) “साईबर सिटी” से अभिप्राय है, केन्द्रकीय सूचना/प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति अच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियाँ और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहाँ विनिर्माण इकाईयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (य ङ) “हरित पट्टी” से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सैक्टर/आर्टरी सड़कों के साथ-साथ की भू पट्टी जो मुख्यतः भविष्य में सैक्टर/आर्टरी सड़क को चौड़ा करने के लिए हो; तथा
- (य च) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र, अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है।

### III मुख्य भूमि उपयोग/अंचल

- (1)
  - (i) रिहायशी अंचल
  - (ii) वाणिज्यिक अंचल
  - (iii) औद्योगिक अंचल
  - (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
  - (v) जनउपयोगिता अंचल



- (vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)
  - (vii) खुले स्थान अंचल
  - (viii) कृषि अंचल
- (2) मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।

#### IV सेक्टरों में विभाजन

उपर्युक्त अंचल विनियमन-III में क्रम संख्या-(i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें इन सेक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण हेतु दर्शाई गई हदबन्दी के अनुसार सेक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

#### V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग :

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग जो इन विनियमों तथा नियमों को अन्य अपेक्षाओं के अधीन हैं, को मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

#### VI विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर

विभिन्न सेक्टरों में भवन परियोजनार्थ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सेक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।

#### VII सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सेक्टर

सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा, विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

#### VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण

(1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	नामावली	विवरण	सड़क आरक्षण
1.	वी-1(क)	राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 (नया संरेखण)	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी निर्बन्धित पट्टी के साथ 60 मीटर चौड़ाई
2.	वी-1	राष्ट्रीय राजमार्ग 65 का भाग (शहरी क्षेत्र के भीतर मौजूदा संरेखण)	वास्तविक नगर पालिका सीमा के भीतर निर्बन्धित पट्टी के बिना विद्यमान चौड़ाई तथा वास्तविक नगर समिति की सीमा के बाहर दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी निर्बन्धित पट्टी सहित
3.	वी-2	राज्य राजमार्ग	वास्तविक नगर पालिका की सीमा के भीतर निर्बन्धित पट्टी के बिना विद्यमान चौड़ाई तथा वास्तविक नगर समिति सीमा के बाहर दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी निर्बन्धित पट्टी सहित
4.	वी-3	प्रस्तावित सैक्टर सड़कें	30 मीटर चौड़ी
5.	वी-3 (क)	बाह्य प्रस्तावित सड़कें	45 मीटर चौड़ी

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधाई, सैक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।
- (3) व्यापारयोग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सैक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता।

#### IX वर्तमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अननुरूप उपयोग

- (1) विकास योजना में अननुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अंचलों में अवस्थित स्थित विद्यमान परियोजना के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए विकास योजना में प्रकाशन की तिथि से दस वर्ष की अनधिक अवधि से औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रभारों को तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
  - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्त्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करे: तथा

- (ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।
- (2) उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित है, ऐसे अननुरूप उपयोग चलते रहने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये के भुगतान का वचन देता है;
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्त्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करे।

#### X अननुरूप उपयोग बन्द करना

- (1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनःउपयोग या पुनःविकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अनुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमति दी जायेगी।
- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

#### XI सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास:

विनियम-IX में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग किसी भी जिसमें भूमि को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए तब तक अनुमत नहीं किया जाएगा जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिससे भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

#### XII अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल:

किसी प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि—

- (i) प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक पहुंच के लिए सड़क की व्यवस्था हो और सड़क बनी हो।

#### XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार:

- (1) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:—

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार
i	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर
ii	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर
iii	दुकान एवं रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर
iv	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर ईंट का पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
v	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर
vi	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर
vii	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर

- (2) रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड समय-समय पर अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे। तथापि यदि वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा जारी की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार योजना में यथा विनिर्दिष्ट होगा।

**XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार**

विशिष्ट प्लॉट/ स्थल के लिए पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटरों, भवन संहिता कोड/ नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/स्थल के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होगी।

**XV भवनों की अगली ओर पिछली ओर भवन पंक्ति**

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।

**XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण**

जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अन्तर्गत बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

**XVII कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील**

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है,—

- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु बशर्ते उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते कि:—
- वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;
  - सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
  - भू-स्वामी, नियमों के यथा अपेक्षित अधीन भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
  - भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब भी कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचना देता है और अंतरिम अवधि में बहिःस्त्राव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

**व्याख्या:—** इस विनियम में प्रयुक्त शब्द "क्रय" से अभिप्राय है; पूर्ण स्वामित्व अधिकारों का अर्जन करना तथा न कि पट्टानामा या क्रय हेतु इकरारनामा आदि।

**XVIII सघनता**

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा तथा 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी रिहायशी सैक्टर में भी लागू होगी।

**XIX कृषि जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की व्यवस्था**

केवल भू-स्वामी (स्वामियों) को वास्तविक उपयोग के लिए फार्म गृहों की अनुमति दी जाएगी बशर्ते किसी शहरी क्षेत्र में उसका अपना कोई आवास नहीं हो, चूंकि कृषि अंचल में फार्म गृहों को अनुमत करने के लिए वास्तविक उद्देश्य फार्म के छोटे भाग पर कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है ताकि वह उस फार्म पर निवास करते दौरान अपने कृषि उत्पाद की देख-रेख कर सकें। इसलिए आबादी देह के बाहर कृषि अंचल में निम्नलिखित शर्तों पर फार्म गृह अनुमत किया जा सकता है, यदि भूमि का क्षेत्र 2 एकड़ या इससे अधिक है:—

	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
(i) स्थल आच्छादन	न्यूनतम 2 एकड़ किन्तु विकास योजना के अनुसार सड़क आरक्षण/प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र के लिए भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु विचार नहीं किया जाएगा। तथापि, कृषि अंचल में पडने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र	250 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट को यथा लागू।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)

	को में से हरित पट्टी/निर्बन्धित पट्टी के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र को निकालने के बाद वास्तविक क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।		
	3 एकड़ तक	375 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट को यथा लागू।	— सम —
	4 एकड़ तक और इसके अधिक	500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट को यथा लागू।	— सम —
(ii)	ऊँचाई तथा मंजिल	11 मीटर, तीन मंजिल	4 मीटर, एक मंजिल

## (iii) दूरी :

कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर हो बशर्ते कि यदि फार्म हाऊस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है, तो आवास का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:—

क्रम संख्या	सड़क	चौड़ाई
(क)	जहाँ सड़क अनुसूचित सड़क या एक्सप्रेसवे का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहाँ सड़क अनुसूचित सड़क है या जैसा कि विकास योजना में दर्शाया गया है	30 मीटर
(ग)	कोई अन्य सड़क	10 मीटर

## (iv) पहुँच सड़क:

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता/सड़क है।

## (v) तहखाना भूतल आच्छादन की अधिकतम सीमा तक तहखाने के लिए अनुमति दी जायेगी, किन्तु तहखाने में शौचालय और स्नानगृह बनाने की अनुमति नहीं होगी।

## (vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त निर्बन्धनों के साथ-साथ विकास योजना के अंचल विनियमों के खण्ड-II में दी गई परिभाषा में नियत निर्बन्धनों के अध्याधीन दी जायेगी।

## (vii) सेवायें, जल आपूर्ति तथा जल निकास

(क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है, तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।

(ख) डेरी फार्म के मामले में छायावानों की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियाँ अथवा ढकी हुई निकास नालियों की व्यवस्था की जाये, सभी भवनों के मामले में, वर्षा के पानी के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जानी है।

(ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मानव और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी ;

## (viii) स्वामी को फार्म हाऊस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जायेगी तथा फार्म के शेष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।

## (ix) केन्द्रीय भूजल मण्डल द्वारा यथा अपेक्षित अत्यधिक शोषित अथवा सकंटमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जायेगा:

परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोगिता के लिए राज्य सरकार/राज्य अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

## XX सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्क/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध:-

## (i) अवस्थिति

(क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी;

(ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सैक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाइयों को अनुज्ञात नहीं होगी।

(ग) साईबर शहरों :- ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा विनिश्चित की जाएगी।

(ii) आकार

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर शहर	न्यूनतम 50 एकड़

(iii) विविध

I पार्किंग

- (क) साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क, सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां तथा साईबर शहर में प्रति 40 वर्गमीटर फर्श क्षेत्रफल के लिए एक समकक्ष कार स्थान प्रदान किया जायेगा।
- (ख) सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के लिए तीन स्तरीय तल वांछित पार्किंग की अपेक्षाओं को पूरा करने हेतु जन स्वास्थ्य आवश्यकताओं को पूर्ण करने की स्थिति में अनुमत किया जायेगा।

II अन्य क्रियाकलाप

- (क) आनुषांगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे कि बैंक रैस्टोरैन्ट, इंश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;
- (ख) साईबर शहर के क्षेत्र का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र वर्ग आवास के लिए अनुमत किया जायेगा तथा इस साईबर शहर का कुल क्षेत्र 4 प्रतिशत वाणिज्यिक / संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमत किया जायेगा;
- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लाटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) साईबर शहर परियोजना यदि कृषि अंचल में अनुज्ञप्त हो तो, उद्यमी जल आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे कि मल जलनिस्तारण/निकास नालियां इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

III सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा समय-समय पर आवश्यक समझे।

XXI संचार टावरों की स्थापना :

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए समय-समय पर यथा संशोधित दिनांक 13 जनवरी, 2012 की नीति के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

XXII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :

भारतीय मानक आई. एस. 1893:2002 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना का क्षेत्र भूकम्पीय क्षेत्र के अंतर्गत आता है। अतः इसे उच्च जोखिम क्षेत्र माना गया है। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, सम्पूर्ण शहरी विकास घटना तीव्रता 'V' की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा की जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

XXIII विकास योजना में ढील :

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने की दृष्टि से विकास प्रभागों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्य और न्यायसंगत के सिद्धान्तों पर विकास योजना के किसी भी उपबन्ध में ढील दे सकती है।

परिशिष्ट क भूमि उपयोगों का वर्गीकरण			
मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएँ भी शामिल हैं।
	260		वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यवसायिक स्थापनाएँ।
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र, फ्यूल फिलिंग स्टेशन तथा गैरज
	450		दूरभाष केन्द्र
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगिताएँ	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनाएँ जिनमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निस्तरण कार्य भी शामिल है, फ्यूल फिलिंग स्टेशन
	530		विद्युत शक्ति उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थापन और गैस कार्य
	550		टोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
600		सरकारी और अर्धसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थाएँ
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा हाऊस आदि जैसी सांस्कृतिक संस्थाएँ
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		फ्यूल फिलिंग स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
	760		जल निकास/तालाब/जल पुनर्भरण क्षेत्र
800		कृषि भूमि	
	890		डेयरी फार्मिंग

**परिशिष्ट ख**

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियां, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों तथा सैक्टर/कालोनी/स्कीम योजना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी।

**I. रिहायशी जोन**

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो
- (v) स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) गैस/पैट्रोल फिलिंग पम्प
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/ बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

**II. वाणिज्यिक जोन**

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि।
- (vii) व्यावसायिक स्थापनाएँ
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) गैस/पैट्रोल फिलिंग पम्प और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा, आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

**III. औद्योगिक अंचल**

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भंडारण और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड
- (ix) जन उपयोगिता सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबे, रैस्टरैन्ट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय जो सीमा सैक्टर के कुल क्षेत्र के 3 प्रतिशत के अधधीन हैं; निम्नलिखित हैं:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2	रैस्टोरैन्ट	1000 वर्गमी०	2000 वर्गमी०	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीति के अनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पाँच सितारा होटल	2.5 एकड़	4 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीति के अनुसार	सर्विस सड़क के प्रावधान सहित सैक्टर विभाजित सड़क

- (x) गैस/पैट्रोल फिलिंग स्टेशन तथा सर्विस गैरेज  
 (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्वीड पैट्रोलियम गैस गोदाम  
 (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयाँ  
 (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसा कि अस्पताल, औषधालय, नर्सिंग होम तथा क्लीनिक:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	तल क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
2	डिस्पेन्सरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
3.	नर्सिंग होम	250 वर्गमी०	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्गमी०	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा चण्डीगढ़ की पालिसी संख्या मिसलिनियस 388/पी.ए.(आर बी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक 01.10.2015 अद्यतन यथा संशोधित द्वारा होगा।  
 (xv) संचार टावर  
 (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि  
 (xvii) धर्म कांटा  
 (xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र सह-सर्विस गैरज का विवरण निम्न प्रकार है

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर रोड के साथ सर्विस रोड	18 मीटर
2	वर्कशाप / बिक्री / प्रदर्शन केन्द्र सह-सर्विस गैरज बिक्री प्रदर्शन केन्द्र	0.5	2	अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर रोड के साथ सर्विस रोड	18 मीटर



**टिप्पणी:** — \* वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार के स्थल पर वाणिज्यिक दरों पर उद्ग्रहित किए जाएंगे;

\* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दशा में ही विचार किया जाएगा।

(xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### IV. परिवहन तथा संचार अंचल

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- (ii) परिवहन नगर, सड़कों और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- (iv) दूरभाष केन्द्र
- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि बागवानी और नर्सरिज
- (viii) गैस/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- (x) रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्ड्स, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- (xi) धर्म कांटा
- (xii) संचार टावर
- (xiii) सैक्टर के कुल क्षेत्र के अधिकतम 5 प्रतिशत सीमा तक भांडागार
- (xiv) मौजूदा नीति के अनुसार ढाबा।

#### V. जन उपयोगितायें

- (i) जल सप्लाई, संस्थापनाएं इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं
- (iii) विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल हैं
- (iv) गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्क्स
- (v) ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

#### VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें
- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएं जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- (vi) ढाबा, रेस्टोरेन्ट निम्न अनुसार:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2	रेस्टोरेन्ट	1000 वर्गमी0	2000 वर्गमी0	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- (vii) संचार टावर
- (viii) कोई अन्य उपयोग जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### VII. खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ फयूल फिलिंग स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलैक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुर्नभरण क्षेत्र

- (vii) संचार टावर
- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

### VIII. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग

उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण

### IX. कृषि जोन

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में निर्धारित निर्बन्धनों के अधीन आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्वयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें और खम्भे
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर खदानें और क्रेशिंग शामिल है जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) गैस/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र/उपकेन्द्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से एल.पी.जी. भण्डारण गोदाम
- (xix) ग्रामीण उद्योग स्कीम/लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं यदि कोई हो के इर्द गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का 7) के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

क. स्थल मानदंड		
अंचल	मानदंड	
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	किसी भी क्षेत्र की गैर-प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाइयां
ख. पहुँच मानदंड		
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में सीएलयू अनुमति देने के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क / सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। तथापि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग / सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर सीएलयू अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त के अधीन विचार जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 करम (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्तक दर्शाता है कि 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी ग्राम पंचायत / स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा / उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।	

- (xx) सार्वजनिक सड़क / सड़क पर गैर प्रदूषकारी मध्यम और बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग अनुसूचित सड़कें, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के अलावा 30 फीट चौड़ाई से कम नहीं है, बशर्ते कि स्थल ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास निर्बन्धित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

- (xxi) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे रैस्टोरेन्ट, मोटल, रिसोर्टज तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञाय गतिविधि	क्षेत्र		वाणिज्यक घटक	अधिकतम आच्छादित भूतल	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरेन्ट	2000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकट सुविधाओं के साथ मोटल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसोर्ट	4.0 एकड़	10.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन-बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु पहुंच अनुज्ञा यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़के) से प्राप्त की गई है।

- (xxii) बैक्विट हाल:

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
पहुंच	1. पहुंच सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो तो पहुंच अनुज्ञा कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़के) से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	0.50
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्राभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दूकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकाने इत्यादि के लिए अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

नोट:-

नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैक्वेट हॉल का प्रावधान शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

- (xxiii) माईक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र  
(xxiv) संचार टावर  
(xxv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।  
(xxvi) धर्म कांटा

(xxvii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र सह-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर रोड के साथ सर्विस रोड	18 मीटर
2	वर्कशाप/बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र सह-सर्विस गैरज बिक्री प्रदर्शन केन्द्र	0.5	2	अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर रोड के साथ सर्विस रोड	18 मीटर

**टिप्पणी:** \*वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार के स्थल पर वाणिज्यिक दरों पर उद्ग्रहित किए जाएंगे;

\*विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दशा में ही विचार किया जाएगा।

(xxviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में, विनिश्चित करे।

#### परिशिष्ट-1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित की गए उद्योगों की श्रेणियां

(क) कम्प्यूटर डिवाइसिंग के अन्तर्गत :

डैस्कटॉप

पर्सनल कम्प्यूटरर्स

सरवर्स

वर्क स्टेशन

नोडस

टर्मिनलस

नैटवर्क पी.सी.

होम पी.सी.

लैपटॉप कम्प्यूटरर्स

नोट बुक कम्प्यूटरर्स

पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

(ख) नैटवर्क कंट्रोलर कॉर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)

एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.

एस.आई.एम.एम.मेमोरी

डी.आई.एम.एम.मेमोरी

सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)

कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे

प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोड्यूल / अपग्रेड

(ग) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :

हार्ड डिसक ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स

आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर

फ्लोपी डिस्क ड्राइव

सी.डी.रोम ड्राइव

टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.

आपटिकल डिस्क ड्राइव

अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज

- (घ) अन्य :  
की बोर्ड  
मोनीटर  
माऊस  
मल्टीमीडिया किट्स
- (ङ.) प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :  
डोट मैट्रिक्स  
लेजरजेट  
इन्कजेट  
डेस्कजेट  
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स  
लाईन प्रिन्टर्स  
प्लेटर्स  
पास बुक प्रिन्टर्स
- (च) नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:  
हब्ज  
रूटर्स  
स्विचिस  
कोन्सन्ट्रैटर्स  
ट्रांसमिस्सिवर्स
- (छ) सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :  
एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर  
आपरेटिंग सिस्टम  
मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ज) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाई के अन्तर्गत :  
स्विच मोड पावर सप्लाई  
अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (झ) नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :  
(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)  
फाईबर केबल  
कोपर केबल  
केबल्स  
कनैक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक  
जैक पैनल्स, पैच कोर्ड  
माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लॉक  
सरफेस माउंट बक्से
- (ञ) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :  
सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क  
फ्लोपी डिस्क  
टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.  
रिबन्स  
टोनर्स  
इन्कजेट कार्टेजिस  
आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक

**(ट) इलेक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :**

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड / पापुलेटिड पी.सी.बी.  
 प्रिंटेड सर्किट बोर्ड / पी.सी.बी.  
 ट्रांजिस्टर्स  
 इन्टैग्रेटेड सर्किट्स / आई.सी.एस.  
 डायोड्स / थाईरिस्टर / एल.ई.डी.  
 रेसिस्टर्स  
 केपेसिटर्स  
 स्विचिस (आन / आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)  
 प्लगस / सोकेट्स / रिलेज  
 मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हैड्स  
 कनेक्टर  
 माइक्रोफोन्स / स्पीकर्स  
 फ्यूजिस

**(ठ) टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :**

टैलीफोन  
 विडियो फोन  
 फेसी माईल मशीन / फैक्स कार्ड  
 टैली प्रिन्टर / टैलेक्स मशीन  
 पी.ए.बी.एक्स. / ई.पी.ए.बी.एक्स. / आर.ए.एक्स. / एम.ए.एक्स. टैलीफोन  
 एक्सचेंज  
 मल्टीप्लेक्सर्स / म्यूजिस  
 मोडम्स  
 टैलीफोन आन्सरिंग मशीन  
 टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स  
 एन्टेना तथा मास्ट  
 वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट  
 रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल / सैल्यूलर फोन इत्यादि  
**वी.एस.ए.टी.ज.**  
 विडियो कोनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट  
 विडियो एवं डिजिटल सिंगनलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के  
 अन्तर्गत

**(ड) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया तथा सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद / सेवायें जिनको :**

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए; तथा
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर अवस्थित)

**टिप्पणी :-**

सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, :

- 1 सुदूर उत्पादन / विनिर्माण इकाइयां
  - 2 कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
  - 3 इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय
- निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मापदण्ड पूर्ण करती हैं, उन्हें सम्मिलित होंगे :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सैन्टरज़
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसैसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी तथा रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (viii) मानव संसाधन सेवायें
- (ix) बीमा दावा प्रोसैसिंग
- (x) लीगल डाटा बेस
- (xi) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xii) पे-रोल
- (xiii) सुदूर रख-रखाव
- (xiv) राजस्व लेखाकरण
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

आनंद मोहन शरन,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

अपूर्व कुमार सिंह,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

**HARYANA GOVERNMENT**  
**URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT**  
**AND**  
**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**

**Notification**

The 28th September, 2018

**No. CCP (NCR)/FDP/ (PEH)/2018/2770.-** In exercise of the powers conferred by Sub-section (7) of Section 203 C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and Sub-section (7) of Section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 ( Punjab Act. 41 of 1963) and with reference to Haryana Government, Urban Local Bodies Department and Town and Country Planning Department notification No.CCP (NCR)/DDP/ (PEH)/2018/792, dated the 28th March, 2018, the Governor of Haryana hereby publishes the Final Development Plan 2031 AD for Pehowa Controlled Area and Additional Controlled Area around Municipal Committee Limit Pehowa, District Kurukshetra alongwith restrictions and conditions , given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled area specified in Annexure B.

**Drawings**

1. Existing Land Use Plan for controlled area around Pehowa Town bearing drawing no. DTP (KK) 366/86, dated the 04.04.1986. (Already published in Haryana Government Gazette notification No. CCP(NCR)/DDP/(PEH)/2018/1349, dated the 10th May, 2018).
2. Existing Land Use Plan for Additional Controlled Area around Municipal Limit of Pehowa drawing no. DTP (KK) 932/08, dated the 30.5.2008. (Already published in Haryana Government Gazette notification No. CCP(NCR)/DDP/(PEH)/2018/1349, dated the 10th May, 2018).
3. Final Development Plan Pehowa-2031 AD bearing drawing no. DTP (KK) 1152/2018, dated the 20.06.2018.

**Annexure-A****Explanatory Note on the Final Development Plan 2031 AD for Pehowa Controlled Area and Additional Controlled Area around Municipal Committee Limit Pehowa, District Kurukshetra****I Introduction:-**

The ancient name of the Pehowa town was Prithudaka which has been derived from the name of king Prithu son of Venus who had performed "Pind Ceremony" of his ancestors at this place. The two inscriptions found at Pehowa relating to the time of Mihina Dhoja period (836-890) and Mahaandra Paia period (890-910) show that it was a part of Brathinera Empire during the 9th Century AD and was center of horse trading. Its religious importance grew during the Maratha Rule when the temple of Prithudakashwar, Priteswar and swami Kartikaya were built. The important existing monuments in the town are Nadhusravas, Guritsarvas, Sapsaraswats, Trithas. The town contains two famous tanks built in honour of Brahma and Saraswati. At the saraswati tank an annual bathing fair is held in the month of March/April which is attended by a large gathering. The first sikh Guru Shri Gurunanak Dev Ji and the Tenth Guru Shri Gobind Singh Ji also visited this place. According to Hindu Mythology, this place is famous for performing pind ceremony and people from far and near visit this place for this purpose.

**II Location and Regional setting:-**

The existing town of Pehowa is situated at 29°59' North latitudes and 76°35' East longitudes at 245 meters above mean sea level. Pehowa is a Sub Divisional Head Quarter in District Kurukshetra. It is situated at the intersection of Kurukshetra-Gulha road (SH-6) and Ambala Kaithal road (NH-65). It is at a distance of 28 Kms from Kurukshetra, 30 Kms from Kaithal, 52 Kilometer from Ambala and 55 Kms from Karnal Via Dhand-Sitamai-Karnal road. Town is surrounded by rich agriculture hinterland, hence there is ample scope to promote agro based/food processing industries.

**III Physiography:-**

The area consists of alluvial plain with a gentle slope from North-East to South-West. The land of this area is fertile and underground water table is at 80 feet approximately. Potable sweet sub-surface water is available in abundance. The existing town Pehowa is situated at the banks of mythological Saraswati river, virtually the area is interspersed with different branches of the Saraswati Nadi. Location of Saraswati Nadi has been marked on the basis of sajra plan received from Irrigation Department. Although the Saraswati Nadi is a Physical barrier in the southern side of the town yet the industrial development i.e. Rice Mills, Paper Mill have come up across the Nadi having fairly leveled land and good road network. However, presently the Growth of town is towards the eastern side of Kaithal-Ambala road (NH-65), it is in the shape of linear development along this road and Pehowa-Kurukshetra road (SH-6). The industrial activities in this town are agro based.

**IV Availability of Infrastructure:-****(a) Physical Infrastructure:**

At present, Electricity is supplied from 33 KV and 220 KV grid sub-stations. These fulfill the present requirement of the town. The water supply is provided from tubewells installed by Public Health Department. Sewerage system is available in approximately 75% of the existing town and Mandi Township. One sewage treatment plant is functional by Public Health Department in the town. Area under public utility is approximately 10 hectares.

**(b) Social Infrastructures:**

There are two degree colleges, six senior secondary schools and number of High schools, Middle Schools, Primary schools and nursery schools to provide educational facilities. There is one 30 bedded government hospital and few private nursing homes to provide health facilities. One veterinary hospital is also existing to cater to the needs of live stock of the surrounding region. Few dharamshalas are also existing to fulfill the social needs of the town. Many religious buildings, Mandirs and Gurdwaras are existing in the town to cater to the spiritual needs of different communities. All the sub-division head quarter level offices are existing in the town. Area under public and semi public zone is approximately 28 hectares.

**V Economic Characteristics:-**

Because of its historical and religious background, the town receives a large number of pilgrims from various parts of India every year. A sizeable number of people are engaged in religious and its allied activities. The economic base of the town and villages falling within the limits of controlled area is mainly agriculture. The main crops cultivated here are wheat, rice, sugarcane and maize. To meet the needs of the residents, there is existing commercial center and grain market. In addition to this, small scale industries like cold stores, rice sheller, flour mills etc. exist in and around this town.



**VI Existing Transportation and Communication Network:-**

Pehowa town is located at the intersection of Ambala-Kaithal road (NH-65), Kurukshetra-Pehowa-Gulha road (SH-6) and Patiala-Pehowa-Dhand-Karnal road (SH-9). National Highway and other roads provide good connectivity to other areas. The width of road/ streets within the town varies from 3 Mts. to 14 Mts. One telephone exchange is already working in the town. Area under transport and communication zone is approximately 66 Hectares.

**VII Need for Declaration of Controlled Areas:-**

In order to control haphazard and unregulated development controlled area around the town was declared under section 4(1) of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 vide notification No. 10413 10DP-85/2682, dated the 20<sup>th</sup> February, 1985 and published in the Haryana Government Gazette on 5.03.1985 and Additional Controlled Area around Municipal Limit of Pehowa was declared vide notification No. CCP (NCR)/KKR(PEH)/ACA/(a)/2007/1368, dated the 28<sup>th</sup> March, 2007 and published in the Haryana Government Gazette on the 28<sup>th</sup> March, 2007.

**VIII Existing distribution of land uses, services, utility facilities with environmental concerns:-**

- The old town is having mixed land uses, the main arteries and lanes are serving to shops on ground floor and residential accommodation on 1<sup>st</sup> and 2<sup>nd</sup> floor. The residential area is spread over 232 hectares with population density of 167 persons per hectares.
- Area under commercial, retail and wholesale trade, grain market, cold storage and godowns etc. is approximately 73 hectares.
- Area under industrial use is approximately 67 hectares, most of the industries exist along N.H. 65, SH-6 and SH- 9.
- There are only two HUDA parks, one Dussheera ground available in the town, therefore, there is a lack of open space / Parks in the town. Existing area under open space zone is approximately 28 hectares.
- Area under public utility is approximately 10 hectares.
- Area under public and semi public zone is approximately 28 hectares.
- Area under transport and communication zone is approximately 66 hectares.

Thus, the total area falls under existing town is 504 Hectares.

**IX Potentials:-**

The town is well linked to the surrounding major cities like Kurukshetra, Karnal, Ambala, Kaithal in Haryana and Patiala in Punjab through a network of National Highway and State Highways. Town is also linked with metalled roads to its hinterland. Widening/ four laning of NH-65 and its realignment linking SH-6 and SH-9 has added to the potential for urbanization.

**X Demography and Projected Population:-**

The growth of the population has seen many ups and downs since 1961 to 2011. During the decades 1961-71 and 1971-81 the town achieved maximum Growth rate of 84% and 52% respectively. Accordingly, the population has been projected with the growth rate about 68.25%. The population growth from 1961 onwards and population projection for 2021 and 2031 are given in the table below:-

Year	Population	Growth Rate
1961	6159	-
1971	11366	84.54
1981	17279	52.02
1991	21986	27.24
2001	33564	52.66
2011	38853	15.76
2021	65370*	68.25
2031	109985*	68.25

Say 1,10,000 persons

\* Projected Population

**XI Major Land use Proposals:-**

An area of 1241 hectares has been proposed as total urbanisable area with the gross density of 88 persons per hectare. The town has been planned with the projected population of about 110000 persons for the perspective year 2031 AD to meet the requirement of various socio-economic activities in the town, land is rationally marked for

different land uses taking into account the nature of town, inter linkages of town and new policies of department. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Affordable Group Housing policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY), 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector. The detailed breakup of the proposed land uses within the controlled area is as below:-

Serial Number	Land uses	Proposed Area within Municipal Committee Limit (in Hectares)	Proposed Area within Controlled Area (in Hectares)	Total area (in Hectares)	Percentage of total area
1.	Residential	128	211	339	46.00%
2.	Commercial	55	07	62	8.41%
3.	Industrial	43	28	71	9.63%
4.	Transport and communication	50	48	98	13.30%
5.	Public Utilities	21	03	24	3.26%
6.	Public and semi Public	37	--	37	5.02%
7.	Open space/ Green Belt	52	54	106	14.38%
<b>Total</b>		<b>386</b>	<b>351</b>	<b>737</b>	<b>100%</b>

**Note:** {Total Urbanisable area=1241 Hectares i.e. 737 hectares (urbanisable area planned)+504 hectares (area under existing town)}

## DESCRIPTION OF LAND USES

### 1. Residential

The projected population of town is 110000 persons by 2031 AD. About 339 hectares of land has been proposed under residential use to accommodate the projected population. Sector No. 1, 2, 3, 4-A, 7-A, 9 and 10 have been reserved for residential use. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Affordable Group Housing policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY), 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

In addition to above, the following provisions have also been made in the Development plan:-

- The area for infrastructure shall be provided in the residential sectors to meet out the requirement of the projected population.
- The minimum width of the roads in a residential colony / sector shall not be less than 12 meters or as per the applicable policies.
- The minimum area for parks / open spaces in a residential colony / sectors shall be planned in such a manner that it shall meet the minimum norm of 2.5 sq mt. per person.

### 2. Commercial

The town having very fertile agriculture hinterland and growing as local commercial center. Therefore, an area of about 62 hectares in sector 4, 7 and 12 (Part) has been earmarked for commercial activities. The need for storage space for agricultural produce shall be taken care of in the agriculture zone. About 2000 sqm. area in sector-12 part shall be for informal Commercial activities.

### 3. Industrial

Main industries developing in this area are rice Shellers. This type of industry needs a sizeable area to operate. Therefore these are set up outside town / urbanisable area. A suitable provision for setting up such agro based industries in agriculture zone has been given in Annexure-B. There is a scope of developing agro based / food processing industries to provide backward linkage with the hinterland. Therefore, an area of 71 hectares has also been earmarked for the industrial use in sector-8.

### 4. Transport and Communication

Saharanpur-Yamuna Nagar-Ladwa-Pipli-Pehowa-Guhla Road (SH-6) and Ambala-Pehowa-Kaithal Road (NH-65) and Karnal-Kaul-Patiala road (SH-9) are passing through the town. The construction of 60 mts wide re-alignment of NH-65 to the east of town is being undertaken by N.H.A.I. Since the total proposed urbanisable area

is 737 hectares, the sector dividing road (V-3) have been proposed with 30 meters width only. Outer sectors roads connecting N.H-65 and S.H.-6 to the South-West of the town (V-3a) has been proposed with 45 meters width. The area proposed under Transport and Communication zone, is 98 hectares which includes 21 hectares in Sector-6. The detail of various roads proposed in the development plan along with their road reservations is as follows:-

Serial Number	Nomenclature	Description	Road Reservations
1.	V-1(a)	National Highway No. – 65 (New Alignment)	60 meters width with 30 meters wide restricted belt on both sides.
2.	V-1	Part of NH-65 (existing alignment with in town area)	Existing width without restricted belts within the original Municipal Limits, and with 30 meters wide restricted belt on both sides outside original MC Limits.
3.	V-2	State Highways	Existing width without restricted belts within the original Municipal Limits, and with 30 meters wide restricted belt on both sides outside original MC Limits.
4.	V-3	Proposed Sector Roads	30 meters wide
5.	V-3 (a)	Outer proposed Roads	45 meters wide.

#### 5. Public Utilities

A total area of 24 hectares has been earmarked for public utilities which includes area for sewage disposal works solid waste and space for electric power installations to cater to the additional power requirements.

#### 6. Public and Semi Public

To provided educational, cultural, religious, Medical and health, institutions an areas of 37 hectares has been reserved in Sector-5 and 12 (part).

#### 7. Open Spaces

30 meter wide green belt has been provided on both sides of the State Highway No. 6, 9 in controlled area and along National Highway No. 65. Sector-2A and 11 is specifically reserved for open space due to existance of many religious places, tanks and bathing fair is held every year in this area. A total area 106 hectare has been reserved for this use.

#### 8. Agriculture zone

The remaining area in the controlled area is kept as agriculture zone. This will however not prevent the essential building development within this area such as the extension of existing villages contiguous to Abadi-deh, if undertaken as a project sponsored or approved by the Government and other activities included as permissible activities in the Zoning regulations under appendix 'B' to annexure 'B' ancillary and allied facilities necessary for the maintenance and improvement of this area as agricultural land which is proposed to serve as an open country side for the town as a whole. The agricultural zone along the Saraswati River in the South-West of the town is proposed to be developed in the form of forest and nurseries and orchards etc. The agriculture zone is proposed to be kept relatively free from extensive physical development.

#### Zoning Regulations

The Legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also will elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

**ANNEXURE B****Zoning Regulations**

Governing use and Development of land in the controlled areas and additional controlled area around Municipal Committee Limit Pehowa as shown in drawing no. DTP (KK) 1152/2018, dated 20.06.2018.

**I General**

1. These zoning regulations forming part of the Final Development Plan for the controlled area around Pehowa Town and additional controlled around Municipal Limit of Pehowa shall be called zoning regulation of Final Development Plan for the controlled areas.
2. The requirements of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Final Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Committee Act, 1973 (Act 24 of 1973) and Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under.

**II Definitions: -****In these regulations:**

- (a) "Approved" means approved by the competent authority;
- (b) "Building Code" means, the Haryana Building Code 2017;
- (c) "Drawing" means Drawing No. DTP (KK) 1152/2018, dated 20.06.2018.
- (d) "Floor area ratio (FAR)" means a quotient obtained by dividing the multiple of the total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area} \times 100}{\text{Plot area}};$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered, permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking/ pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, waster tank, open courtyard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that, area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (e) "Group Housing" means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (f) 'Light Industry' means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (g) 'Local Service Industry' means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, Atta - Chakies with power, laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of house-hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depot etc. provided no solid fuel is used by them;
- (h) 'Medium Industry' means all industries other than 'Light Industry' and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odors;
- (i) 'Extensive Industry' means an industry setup with the permission of the Government and in extensive employing more than 100 workers and may use any kind of captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (j) 'Heavy Industry' means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant, machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (k) 'Obnoxious or hazardous industry' means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community;

- (l) “Material Date”, “material date” means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:-

Serial number	Name of the controlled area and notification No.	Material date
1	Controlled area declared area around Pehowa Town <i>vide</i> Haryana Government Gazette, notification No. 10413-10DP-85/2682, dated the 20th February, 1985 published in Haryana Government Gazette on 5th March, 1985	5th March, 1985
2.	Additional Controlled area declared around Municipal Limit of Pehowa <i>vide</i> Haryana Government Gazette, notification No. CCP (NCR)/KKR(PEH)/ACA/(a)/2007/1368, dated the 28th March, 2007 published in Haryana Government Gazette on 28th March, 2007.	28th March, 2007

- (m) “Non-confirming use” in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the development plan;
- (n) “Public Utility Service Building” means any building required for running of public utility services such as water-supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal services including a fire station;
- (o) “Rules” means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965;
- (p) “Sector Density” and “Colony Density” means the number of persons per hectare in sector area or colony area, as the case may be;
- (q) “Sector Area” and “Colony Area” means the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan.

**Explanation:-**

- (1) In this definition the “Sector Area” or “Colony Area” shall mean the area of the Sector or of Colony as shown on the drawing on the approved layout plan of the colony/sector which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
- (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
- (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
- (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (r) “Site Coverage” means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (s) The terms “Act”, “Colony”, “Colonizer”, “Development Plan”, “Sector” and “Sector Plan” shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules, 1965;
- (t) “Farm House” shall means a house constructed by the owner of a Farm at his land for the purpose of:-
- dwelling unit i.e. main use; and
  - farm shed i.e. ancillary use.

**Notes:-**

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding "Provision of Farm House outside abadi-deh in Agricultural Zone";
- (2) The farm sheds regarding building control and site specifications shall be governed by the restrictions mentioned in clause XIX;
- (u) "Ledge or Tand" means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meters;
- (v) "Loft" shall means an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (w) "Mezzanine Floor" means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres above floor level;
- (x) "Subservient to Agriculture" shall mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of agriculture such as tube wells, pump chambers, wind mills, irrigation's drains, pucca platforms, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (y) "Rural Industries Schemes" means industrial unit, which is registered as rural industries schemes by the Industries Department;
- (z) "Small Scale Industries" means industrial unit, which is registered as small scale industries by the Industries Department;
- (za) "Agro based industries" means an industrial unit, which uses food grains, fruits or agro waste as a raw material;
- (zb) "Information Technology Industrial Units" means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (zc) "Cyber Park"/"Information Technology Park" means an area developed exclusively for locating software development activities and Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (zd) "Cyber City" means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies/Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing units may be allowed;
- (ze) "Green Belt" shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan, primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future; and
- (zf) any other terms shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963).

**III Major land uses/zone:**

- (1)
  - (i) Residential zone
  - (ii) Commercial zone
  - (iii) Industrial zone
  - (iv) Transport and Communication zone
  - (v) Public Utility Zone
  - (vi) Public and semi public zone (institutional zone)
  - (vii) Open spaces zone
  - (viii) Agriculture zone
- (2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

**IV Division into sectors**

Major land uses mentioned at serial number (i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown, bounded by the major road reservations and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

**V Detailed land uses within major uses**

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses zones are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

**VI Sectors not ripe for development**

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from consideration of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

**VII Sectors to be developed exclusively through Government enterprises**

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

**VIII Land reservations for major roads**

- (1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under:-

Serial number	Nomenclature	Description	Road Reservations
1.	V-1(a)	National Highway No. – 65 (New Alignment)	60 meters width with 30 meters wide restricted belt on both sides.
2.	V-1	Part of NH-65 (existing alignment with in town area)	Existing width without restricted belts within the original Municipal Limits, and with 30 meters wide restricted belt on both sides outside original MC Limits.
3.	V-2	State Highways	Existing width without restricted belts within the original Municipal Limits, and with 30 meters wide restricted belt on both sides outside original MC Limits.
4.	V-3	Proposed Sector Roads	30 meters wide
5.	V-3 (a)	Outer proposed Roads	45 meters wide.

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (3) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

**IX Non-conforming uses either existing or having valid change of land use permission**

- (1) With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the Development Plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years; provided that the owner of the building concerned:
- Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
  - During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
  - Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non conforming use.
- (2) With regard to the projects having valid change of land use permissions, and located in the zones other than conforming-use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:
- Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf.

- (b) During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

#### **X Discontinuance of non conforming uses**

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have been terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After the discontinuance of projects included under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX (1), the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

#### **XI Development to conform to sector plan and zoning plan**

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

#### **XII Individual site to form part of approved layout or zoning plan**

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless-

- (i) The plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) The plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

#### **XIII Minimum size of plots for various types of buildings**

- (1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

Serial number	Land Use	Size
i.	Residential plot	50 Square meters
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters
v.	Local service industry plot	100 Square meters
vi.	Light industry plot	250 Square meters
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters

- (2) The area norms for group housing colony plotted residential colony and commercial colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Urban Development Authority or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.

#### **XIV Site coverage, height and bulk of building under various types of buildings:**

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

#### **XV Building lines in front and rear of buildings**

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

#### **XVI Architectural control**

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.

#### **XVII Relaxation of agricultural zone**

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan-



- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules.
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony)

Provided that-

- (i) the land was purchased prior to the material date;
- (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;
- (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

**Explanation:** The word purchase in the regulation shall mean acquisition of full property right and not no lesser title, as agreement to purchase etc.

### XVIII Density

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy, 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

### XIX Provision of Farm House outside Abadi-Deh in Agricultural Zone:

Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real objective for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions:-

	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
(i) Site Coverage	2 acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation/proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 square yards.	1 percent of the farm land (not more than 40% shall be used for labour/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 square yards.	-do-
	Upto 4 acres and above.	As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards.	-do-
(ii) Height and Storey		11 metres, three storeyed.	4 metres, single Storey

- (iii) **Set back:** It shall be at least 10 metres away from the edge of the agriculture land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:-

Serial number	Road	Width
a	Where the road is bye-pass to a scheduled road or an expressway.	100 metres
b	Where the road is a scheduled road or as shown in the Development Plan	30 metres
c	Any other road	10 metres

**(iv) Approach road**

Any revenue rasta/road defined in the revenue record.

**(v) Basement**

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground coverage but in the basement water closet and bathroom shall not be permitted.

**(vi) Ledge, Loft and Mezzanine floor**

Ledge, Loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in clause-II of zoning regulations of Development Plan.

**(vii) Services, water supply and drainage**

- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case farm house is built.
- (b) Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of the Rules.
- (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.

**(viii)** The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.

**(ix)** The CLU permissions for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any schemes sponsored by the State Government/State agency for the proper utilization of the agriculture zone.

**XX PROVISIONS OF INFORMATION TECHNOLOGY UNITS AND CYBER PARKS/CYBER CITIES****(i) LOCATION**

- (a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas / Industrial Zones only;
- (b) Cyber Parks/ Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial Zones abutting on sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks;
- (c) Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government;

**(ii) SIZE**

Serial number	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park / Information Technology Park	5 to 15 acres
3.	Cyber City	minimum 50 Acres

**(iii) MISCELLANEOUS****I Parking**

- (a) one Equivalent Car Space for every 40 square meters of floor area shall be provided for parking in cyber park/Information Technology Park, Information Technology Industrial Unit and Cyber City;
- (b) Four Tier basement for Information Technology Industry for meeting the requirement of parking shall be allowed subject to clearance from Public Health requirement.

**II Other Activities**

- (a) Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the total area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the cyber city shall be permitted for Commercial/Institutional uses;
- (c) no residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) for a Cyber City Project if allowed in Agricultural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

**III** The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.**XXI Setting up of communication towers:-**

Permission of Mobile Towers within the controlled area shall be granted as per the policy dated 13<sup>th</sup> January 2012 as amended from time to time;

**XXII Safety against Seismic Hazards:-**

As the Development Plan area falls in Seismic zone as per seismic zone map of Indian Standard IS 1893:2002 and hence is considered as High Risk Zone. In order to take care of the same “the whole urban development shall be checked for safety against an intensity ‘V’ probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in building and infrastructure as found necessary”.

**XXIII Relaxation of development plan**

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development Plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

**APPENDIX A****Classification of land uses**

<b>Main code</b>	<b>Sub code</b>	<b>Main group</b>	<b>Sub group</b>
<b>100</b>		<b>Residential</b>	Residential sector on neighborhood pattern
<b>200</b>		<b>Commercial</b>	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist house etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional establishments
<b>300</b>		<b>Industrial</b>	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
<b>400</b>		<b>Transport and communication</b>	
	420		Roads, road transport depots and parking areas, fuel filling station and garage
	450		Telephone exchanges etc.
	460		Broadcasting station
	470		Television station
<b>500</b>		<b>Public utilities</b>	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including Sewage Treatment Plant and disposal works, fuel filling stations
	530		Electric power plants, substation etc.

Main code	Sub code	Main group	Sub group
600	540	<b>Public and semi public</b>	Gas Installation and gas work.
	550		Solid Waste management sites
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
700	640	<b>Open Spaces</b>	Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
	710		Sports grounds, stadium and play grounds
	720		Parks
	730		Green belts, garden and other recreational uses.
	740		Cemeteries, crematories etc
	750		Fuel filling stations and Bus queue shelters
	760		Water bodies/ lakes/water recharge zones
800		<b>Agricultural land</b>	
	890		Dairy farming

#### Appendix B

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony/Scheme Plan.

#### I. Residential zone:

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Gas/Petrol filling stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Clubs/Community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide.

#### II. Commercial zone

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.

- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Gas/Petrol filling stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga, auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Any other use, which the Government may in public interest decide.

### III. Industrial zone

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under: -

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 sq m	1000 sq m	2	50 sqm	40 %	0.40	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 sq m	2000 sqm	2	10 %	30 %	1.50	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road.

- (x) Gas/Petrol filling stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas Godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
- (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:-

Serial Number	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	1.00
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	1.00
3	Nursing Home	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00

(xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 as amended upto date.

(xv) Communication Towers

(xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants

(xvii) Weighing Bridge

(xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:-

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Mini mu m	Maxi mum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:\*** The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(xix) Any other use, which the Government may, in public interest decide.

#### IV. Transport and Communication Zone

- (i) Railway yards, railway station and siding
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots/Bus stands and parking areas
- (iii) Airports and Air Stations
- (iv) Telephone exchange
- (v) Broadcasting stations
- (vi) Televisions station
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places
- (viii) Gas/Petrol filling stations and service garages
- (ix) Parking spaces, bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/rickshaw stands
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, Inland Container Depot, Container Freight Station
- (xi) Weighing Bridge
- (xii) Communication Tower.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 5% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas, as per prevailing policy.

**V. Public Utilities**

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewage treatment plants and Disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste Management Sites

**VI. Public and semi public uses zone**

- (i) Government offices ,Government Administration centers, secretariats and police station
- (ii) Educational, cultural and religious institutions
- (iii) Medical health institutions
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non-commercial nature
- (v) Land belonging to Defence
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 sq. mtrs	1000 sq. mtrs	2	50 sq. m	50 %	50%
2	Restaurants	1000 sq. mtrs	2000 sq. mtrs	2	10 %	30 %	150%

- (vii) Communication Towers
- (viii) Any other use, which the Government may in public interest decide

**VII. Open spaces**

- (i) Sports ground, stadium and play grounds
- (ii) Parks, green belts, garden and other recreational uses
- (iii) Cemeteries, crematories etc.
- (iv) Fuel filling stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/lakes /water recharge zone.
- (vii) Communication Towers
- (viii) Mela Ground, Multipurpose ground
- (ix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

**VIII. Uses strictly prohibited**

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

**IX. Agriculture zone**

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restrictions as laid down in zoning regulation XIX
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant

- (vii) Bus Stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xv) Cremation and burial grounds
- (xvi) Gas/Petrol filling station and service garages
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director
- (xix) Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any:

A. Siting norms		
Zone	Norms	
Low potential zone	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)	Beyond 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)
	Non-polluting green, category units of any area	Green and orange category units of any area
B. Approach norms		
Medium & Low Potential zone	Minimum 30 ft wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5 ft) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 karma (33 ft) in front of the applied site.	

- (xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.
- (xxi) Dhabas, Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

Serial number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 sq. metres	1 acre	50 sq.mt.	40%	40%
2	Restaurant	2000 sq. metres	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided that the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works (Building and Roads) Department if the site is located on scheduled road.



**(xxii) Banquet Hall:**

Permissible Zone	Agriculture
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 metres. 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norms from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI.
Area Required	Minimum area :- 2.5 acres Maximum area :- 5.00 acres
FAR	0.5
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift shop, STD Booth, Toy Centers and flowers shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area

**Note:**

The provision of marriage palace/banquet hall within the municipal limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

(xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centres and Telecommunication Centres

(xxiv) Communication Towers

(xxv) Ready Mix Concrete Plants, Wet mix plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.

(xxvi) Weighing Bridge

(xxvii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:-

Serial number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:\*** The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms

(xxviii) Any other use, which Government may in Public Interest, decide.

**APPENDIX -1****Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry****(A) Computing Devices including**

Desktop  
Personal Computer  
Servers  
Work-station  
Nodes  
Terminals  
Network P.C.  
Home P.C.  
Lap-top Computers  
Note Book Computers  
Palm top Computer/PDA

**(B) Network Controller Card/ Memories including**

Network Interface Card (NIC)  
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA  
SIMMs Memory  
DIMMs Memory  
Central Processing Unit (CPU)  
Controller SCSI/Array  
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

**(C) Storage Units including**

Hard Disk Drives/Hard Drives  
RAID Devices and their Controllers  
Floppy Disk Drives  
C.D. ROM Drives  
Tape Drives DLT Drives/DAT  
Optical Disk Drives  
Other Digital Storage Devices

**(D) Other**

Key Board  
Monitor  
Mouse  
Multi-media Kits

**(E) Printers and Output Devices including**

Dot matrix  
Laserjet  
Inkjet  
Deskjet  
LED Printers  
Line Printers  
Plotters  
Pass-book Printers

**(F) Networking products including**

Hubs  
Routers  
Switches  
Concentrators  
Trans-receivers

**(G) Software including**

Application Software  
Operating system  
Middleware/Firmware

**(H) Power supplies to Computer Systems including**

Switch Mode Power Supplies  
Uninterrupted Power supplies

**(I) Networking/Cabling and related accessories**

(related to IT Industry)  
Fibre Cable  
Copper Cable  
Cables  
Connectors, Terminal Blocks  
Jack Panels, Patch Cord  
Mounting Cord/Wiring Blocks  
Surface Mount Boxes

**(J) Consumables including**

C.D.ROM /Compact Disk  
Floppy Disk  
Tapes DAT/DLT  
Ribbons  
Toners  
Inkjet Cartridges  
Inks for Output devices

**(K) Electronic Components**

Printed Circuit Board/Populated PCB  
Printed Circuit Board/PCB  
Transistors  
Integrated Circuits/ICs  
Diodes/Thyristor/LED  
Resistors  
Capacitors  
Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)  
Plugs/sockets/relays  
Magnetic heads, Print heads  
Connectors  
Microphones/Speakers  
Fuses

**(L) Telecommunication Equipment including:**

Telephones  
Videophones  
Fascimile machines/Fax cards  
Tele-Printers/Telex machine  
PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange  
Multiplexers/Muxes  
Modems  
Telephone answering machines  
Telecommunication Switching Apparatus  
Anetna and Mast  
Wireless datacom equipment  
Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

**VSATs**

Video Conferencing Equipments

\* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

**(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-**

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network; and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

**Note:** Services which would not be included are:-

1. Remote production/manufacturing units
2. The Corporate offices of companies or their local branches
3. Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services.

ANAND MOHAN SHARAN,  
Principal Secretary to Government Haryana,  
Urban Local Bodies Department.

APOORVA KUMAR SINGH,  
Principal Secretary to Government Haryana,  
Town and Country Planning Department.

